

Staršie byty v Bratislave zdraželi takmer o 12 %, nájomné rastie už len minimálne

Priemerná cena bytov z druhej ruky sa na začiatku roka 2026 vyšplhala na 4 350,86 €/m². Medziročne si ceny pripísali takmer 12 %. Rast nájomného sa medziročne takmer zastavil. Priemerné nájomné aj s energiami zostalo na úrovni 17,26 €/m².



Sekundárny trh bytov v Bratislave vstúpil do nového roka pokračujúcim silným rastom cien, ktorý v Bencont Investments sledujú už od roku 2024. Medziročne sa jednotková cena bytov z druhej ruky zvýšila o 11,88 %, čím sa dostala na úroveň 4 350,86 €/m². V porovnaní s cenami na konci roka 2025 sú ceny vyššie o 3 %.

Cenový rast bol podobne citeľný vo všetkých okresoch okrem Starého Mesta, kde ceny medziročne vzrástli „len“ o 5,4 %, avšak z vyššieho základu. Ceny jednoizbových bytov vzrástli medziročne až o 17 % a ceny dvojizbových bytov o necelých 15 %. Práve tieto dispozície bytov sa v najväčšej miere podpísali pod rast cien bytov, nakoľko spolu tvorili až 50 % ponuky bytov na predaj.

Ponuka bola v prvom štvrtroku tvorená bytmi s priemernou výmerou 66,44 m². V porovnaní s predošlým štvrtkom boli byty v ponuke menšie o 0,5 m².

Absolútna cena sa zvýšila na 280 546,75 € a za jej rastom bol najmä rast jednotkovej ceny. Mediánová cena bytov dosiahla rovných 250-tisíc €.

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (1Q 2026)

| Okres | Priemerná výmera | Priemerná cena na m ² | Priemerná absolútna cena |
|--------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| BA I | 78,53 | 5 206,61 € | 393 430,76 € |
| BA II | 62,56 | 4 229,34 € | 255 468,15 € |
| BA III | 63,99 | 4 329,06 € | 269 669,08 € |
| BA IV | 66,30 | 4 001,43 € | 256 006,65 € |
| BA V | 63,96 | 4 119,43 € | 250 964,01 € |
| Spolu | 66,44 | 4 350,86 € | 280 546,75 € |

Slabší rast nájomného mení dynamiku trhu

V kontraste s vývojom cien starších bytov sa nájomný trh skôr ochladzoval. Priemerné nájomné spolu s energiami medziročne vzrástlo len o 1,53 % a v porovnaní s koncom roka 2025 dokonca kleslo o 0,65 %. Začiatkom roka sme tak v ponuke evidovali byty na prenájom v priemere za 17,26 €/m². Jedným z vysvetlení tohto cenového vývoja môže byť zvýšená preferencia vlastného bývania, čo sa prejavilo na raste cien starších bytov.

Vplyvom inflácie v kombinácii s vývojom cien a úrokových sadziieb je pritom nájom čoraz viac finančne dostupnou formou bývania. V kontexte Slovenska je však stále atraktívnejšie vlastniť nehnuteľnosť na bývanie a zároveň investovať práve do nehnuteľností.

Priemerné nájomné rástlo len v okrese BA V, zatiaľ čo v ostatných okresoch skôr stagnovalo alebo dokonca o niečo kleslo. Ponuka bytov na prenájom v okrese BA V tvorila 16,84 % celkovej ponuky.

Priemerné mesačné nájomné za dvojizbový byt mimo Starého Mesta sa pohybovalo v rozpätí od 852 € do 899 € aj s energiami a priemerné absolútne nájomné za celú Bratislavu presiahlo hranicu 1 000 €.

Spomalený rast nájomného teda zhoršuje atraktivitu investičných bytov, keďže rastúca cena nehnuteľnosti pri nezmenenej úrokovej sadzbe znižuje celkový výnos (yield) potenciálneho investora. Pri aktuálnej výške inflácie sa tak môže nájomný trh javiť ako priaznivejší pre nájomcov.

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (1Q 2026)

| Okres/Izbovosť | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Spolu |
|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| BA I | 747 € | 1 025 € | 1 467 € | 2 110 € | 2 544 € | 1 290 € |
| BA II | 678 € | 882 € | 1 124 € | 1 383 € | 1 961 € | 937 € |
| BA III | 698 € | 899 € | 1 137 € | 1 687 € | 2 764 € | 964 € |
| BA IV | 674 € | 852 € | 1 093 € | 1 321 € | 2 192 € | 926 € |
| BA V | 691 € | 858 € | 1 066 € | 1 338 € | | 888 € |
| Spolu | 695 € | 908 € | 1 199 € | 1 692 € | 2 417 € | 1 012 € |

Úrokové sadzby môžu spomaliť rast cien, no dopyt po bývaní pretrváva

Začiatok roka bol poznačený viacerými turbulenciami vo svetovej ekonomike, z ktorých viaceré pretrvávajú dodnes. Konflikt na Blízkom východe spôsobuje rast cien ropy a zvyšuje inflačné očakávania naprieč krajinami. Od centrálnych bánk sa preto prirodzene očakávajú reštriktívne zmeny v nastavení menovej politiky – teda najmä zvýšenie hlavných úrokových sadzieb.

Aktuálne očakávania hovoria o dvoch až troch zvýšeníach depozitnej sadzby do konca roka 2026. To znamená, že ku koncu roka by mohla byť depozitná sadzba ECB vyššia o 0,5 až 0,75 percentuálneho bodu oproti aktuálnej úrovni (2 %). Hoci neočakávame, že rovnaký rast sa premietne aj do hypotekárnych sadzieb, zatiaľ môžeme hovoriť minimálne o tom, že hypotekárne sadzby sa pravdepodobne nachádzajú blízko svojich aktuálnych miním.

Rudolf Bruchánik: *„Rast úrokových sadzieb by mohol opätovne mierne ochladiť dopyt po vlastnom bývaní, ako aj investičný dopyt po nehnuteľnostiach. Pretrvávajúci nedostatok bytov v Bratislave však bude korigovať ďalší cenový vývoj. Miera inflácie v roku 2025 na úrovni 4 % mohla navyše viacerých investorov motivovať k presunu investícií do tohto typu aktíva najmä pre neistotu na finančných a kapitálových trhoch. Zvýšený záujem o nehnuteľnosti počas prvého štvrťroka preto súvisí aj so snahou klientov využiť ešte stále výhodnejšie možnosti financovania skôr, ako dôjde k ich úprave.“*

„V najbližšom období budeme sledovať pretrvávajúci záujem o kúpu nehnuteľností, no v priebehu roka očakávame postupné spomalenie tempa rastu cien pod 10 %. Očakávame skôr stagnáciu ceny priemerného nájomného,“ uzatvára R. Bruchánik.

Autori:

Rudolf Bruchánik

(bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823